



Infoblatt Grundsschulden und Hypotheken

NOTAR

Helmut Merz

NOTARIN

Mascha Diefenbach

GRUNDSCHULDEN UND HYPOTHEKEN

Typische Kreditsicherheiten sind Grundschulden und Hypotheken. Diese werden auch als Grundpfandrechte bezeichnet. Zum Zwecke Ihrer Eintragung ins Grundbuch werden im Regelfall Formulare der Banken verwendet, die oft sehr kompliziert formuliert sind.

Die wichtigsten Punkte vorweg:

- Grundschuldzinsen werden erst im Verwertungsfall relevant. Sie legen nur den maximalen Sicherungsumfang fest. Der monatlich zu zahlende Darlehenszins ergibt sich aus dem Darlehensvertrag;
- Durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann im Verwertungsfall (Nichtrückzahlung des Darlehens) eine rasche Verwertung des Grundbesitzes erfolgen;
- Obwohl die Grundschuld nur am Grundbesitz eingetragen wird, beschränkt sich die Haftung in der Regel nicht auf diesen Grundbesitz. Vielmehr wird in der Regel in der Grundschuldbestellungsurkunde erklärt, dass Sie mit Ihrem ganzen Vermögen haften.

Was ist der Sinn und Zweck einer Grundschuld/Hypothek

Wenn Sie bei Ihrer Bank ein Darlehen aufnehmen, vereinbaren Sie mit dieser im Darlehensvertrag die Bedingungen des Darlehens, insbesondere die Laufzeit und den Zinssatz.

In der Regel wird die Bank von Ihnen zusätzlich eine Sicherheit verlangen, um sich für den Fall abzusichern, dass Sie das Darlehen nicht zurückzahlen können. Als Eigentümer eines Grundstücks können Sie dieses als Sicherheit zur Verfügung stellen, indem Sie zugunsten der Bank eine Grundschuld oder Hypothek eintragen lassen.

Grundschuld und Hypothek geben der Bank das Recht, das verpfändete Grundstück zwangsversteigern oder zwangsverwalten zu lassen, um aus dem Erlös ihre Forderungen zu befriedigen. Zwischen Grundschuld und Hypothek bestehen zwar Unterschiede, diese wirken sich für Sie im Regelfall jedoch nicht aus. In der Praxis hat sich die Grundschuld durchgesetzt.

Warum steht in der Grundschuld ein viel höherer Zinssatz als mit der Bank vereinbart?

Der im Grundschuldformular angegebene Zinssatz (Grundschuldzins) ist zumeist viel höher, als der im Darlehensvertrag vereinbarte Darlehenszinssatz. Er wird nur dann relevant, wenn es zu einer Verwertung der Grundschuld durch die Bank kommt, also zu einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung. Der Grundschuldbetrag und die Grundschuldzinsen geben die Obergrenze an, bis zu der die Bank maximal abgesichert ist. Auch Verzugszinsen und sonstige Verwertungskosten sollen durch diese Obergrenze abgedeckt werden.

Mit anderen Worten legt die Grundschuld immer nur den maximalen Sicherungsumfang fest. Was tatsächlich zurückgezahlt werden muss, ergibt sich aus dem Darlehensvertrag.

Achtung!

Der in der Grundschuld enthaltene „Grundschuldzins“ hat nichts mit dem „Darlehenszins“ zu tun. Was Sie tatsächlich an Darlehen und Zinsen zurückzahlen müssen, ergibt sich nicht aus der Grundschuld, sondern aus dem Darlehensvertrag.

Was bedeutet die „Zwangsvollstreckungsunterwerfung“?

Die „Zwangsvollstreckungsunterwerfung“ klingt zwar recht dramatisch, hat aber einen verständlichen Hintergrund. Würden Sie Ihr Darlehen nicht (vereinbarungsgemäß) zurückzahlen, müsste die Bank Sie zunächst vor Gericht auf Rückzahlung des Darlehens verklagen, bevor sie im Anschluss Vollstreckungsmaßnahmen (z.B. Versteigerung des Pfandobjekts) einleiten könnte.

Durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung spart sich die Bank den vorherigen Gang zum Gericht. Die vollstreckbare Grundschild ersetzt ein Gerichtsurteil, wodurch ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren entbehrlich wird. Die Bank kann damit aus der Grundschild selbst Vollstreckungsmaßnahmen einleiten.

Dies darf die Bank natürlich nur, wenn Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommen. Vollstreckt die Bank (versehentlich) dennoch, so können Sie sich gegen diese Vollstreckungsmaßnahmen vor Gericht unter Vorlage Ihrer Darlehensunterlagen wehren.

Warum muss ich auch die „persönliche Haftung“ übernehmen?

In der Regel wird die Bank verlangen, dass Sie für die Rückzahlung des Darlehens nicht nur mit Ihrem Grundstück (bzw. dem Gebäude), sondern auch mit Ihrem (sonstigen) persönlichen Vermögen (z.B. Sparbücher, Auto, Wertpapiere, Bargeld etc.) haften und sich auch bzgl. dieser Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen. Somit kann die Bank auch in dieses Vermögen alleine aus der Grundschildbestellungsurkunde vollstrecken (z.B. durch Lohnpfändung etc.) ohne vorherige gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen zu müssen. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn der Versteigerungserlös aus dem Grundstück nicht zur Rückzahlung der vollständigen Darlehenssumme ausreicht.

Was ist die „Zweckerklärung“ bzw. „Sicherungsvereinbarung/-abrede“?

Für Sie von großer Bedeutung ist die sogenannte Zweckerklärung bzw. Sicherungsvereinbarung/-abrede. Hierbei handelt es sich um eine gesonderte Vereinbarung zum Darlehensvertrag, die nicht notariell beurkundet wird. In ihr wird geregelt, welche Kredite oder Schulden durch die Grundschild abgesichert werden.

Dort kann vorgesehen sein, dass nur ein konkretes Darlehen gesichert wird oder aber dass sämtliche Verbindlichkeiten, die Sie gegenüber Ihrer Bank haben (z.B. auch Überziehung des Girokontos, spätere Darlehen) gesichert werden. Insbesondere für den Fall, in dem der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten (Beispiel: Darlehen des Ehemannes) zur Verfügung stellt, ist dies ein wichtiger Unterschied.

Achtung!

Die Zweckerklärung ist daher stets aufmerksam zu lesen. Wenn Sie hierzu Fragen haben, können Sie die Zweckerklärung gerne im Termin zur Beurkundung der Grundschild mitbringen und mit Ihrem Notar besprechen.

Was passiert mit der Grundschild, wenn ich das Darlehen zurückgezahlt habe?

Die Grundschild wird nach Rückzahlung des Darlehens nicht automatisch gelöscht. Wenn Sie wünschen, dass die Grundschild nach vollständiger Tilgung Ihres Darlehens im Grundbuch gelöscht wird, müssen Sie dies gesondert beantragen (in öffentlich beglaubigter Form).

Tipp!

Es kann sich aber auch anbieten Grundschilden „stehen zu lassen“, also nicht nach Rückzahlung des Darlehens zu löschen. So haben Sie die Möglichkeit bei erneutem Finanzierungsbedarf (z.B. für den Wintergarten) ein neues Darlehen auf die bestehende Grundschild aufzunehmen, indem Sie lediglich eine neue Zweckerklärung bzw. Sicherungsvereinbarung/-abrede abschließen. Hierdurch sparen Sie sich die Kosten der Beurkundung und Eintragung einer neuen Grundschild.

Welche Kosten sind mit der Eintragung einer Grundschuld verbunden?

Die Höhe der Notar- und Grundbuchkosten ist bundeseinheitlich zwingend – also ohne die Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung – vorgeschrieben. Sie ermitteln sich nach dem Geschäftswert (der in der Regel dem Grundschuldennennbetrag, also der Höhe der Grundschuld, entspricht).

Wünschen Sie die genaue Höhe der Kosten zu erfahren, fragen Sie gerne Ihren Notar.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Bundesnotarkammer www.notar.de unter der Rubrik „Themen“.